

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Polese Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                                                                    | 6  |
| Premessa .....                                                                                                                    | 6  |
| Lotto 1 .....                                                                                                                     | 7  |
| Descrizione .....                                                                                                                 | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 8  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                                      | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 9  |
| Titolarità.....                                                                                                                   | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 9  |
| Confini .....                                                                                                                     | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 10 |
| Consistenza .....                                                                                                                 | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                                  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 11 |
| Dati Catastali.....                                                                                                               | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 12 |

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 13 |
| Precisazioni .....                                                                                                                | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 13 |
| Patti .....                                                                                                                       | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 14 |
| Stato conservativo.....                                                                                                           | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 14 |
| Parti Comuni .....                                                                                                                | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 14 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                                                          | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                                       | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 15 |
| Stato di occupazione.....                                                                                                         | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 16 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                                      | 16 |

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 17 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                                   | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 18 |
| Normativa urbanistica.....                                                                                                        | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 19 |
| Regolarità edilizia.....                                                                                                          | 20 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                                               | 21 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello..... | 21 |
| Lotto 2 .....                                                                                                                     | 22 |
| Descrizione .....                                                                                                                 | 23 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                                      | 23 |
| Titolarità.....                                                                                                                   | 23 |
| Confini .....                                                                                                                     | 23 |
| Consistenza .....                                                                                                                 | 24 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                                  | 24 |
| Dati Catastali.....                                                                                                               | 25 |
| Precisazioni .....                                                                                                                | 25 |
| Patti .....                                                                                                                       | 25 |
| Stato conservativo.....                                                                                                           | 25 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                                                          | 25 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                                       | 25 |
| Stato di occupazione.....                                                                                                         | 26 |

|                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Provenienze Ventennali .....                                                                                                       | 26 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                                    | 27 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                                        | 27 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                                          | 28 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                                                | 28 |
| Stima / Formazione lotti .....                                                                                                     | 30 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                               | 30 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                               | 31 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                                                                                       | 34 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                               | 34 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                               | 35 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2023 del R.G.E. ....                                                                 | 36 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.254.375,00</b> .....                                                                          | 36 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 482.560,00</b> .....                                                                            | 37 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                                                                      | 38 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello ..... | 38 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO<br>s.n.c. Loc. Giulianello ..... | 38 |
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello .....                             | 39 |

## INCARICO

---

In data 09/09/2024, il sottoscritto Ing. Polese Sergio, con studio in Viale XXI Aprile, 7 - 04100 - Latina (LT), email [ingsergiopolese@gmail.com](mailto:ingsergiopolese@gmail.com), PEC [sergio.polese@ingpec.eu](mailto:sergio.polese@ingpec.eu), Tel. 0773 806195, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello
- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

Trattasi di un capannone commerciale (BENE 1) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 1250 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 2, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

Trattasi di un capannone commerciale (BENE 2) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 320 mq oltre ad aree coperte di superficie complessiva di 125 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 1, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Risulta presente la Relazione notarile della Dott.ssa Stefania Argento, Notaio in Roma, Via della Badia di Cava, redatta in data 21/09/2023

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Risulta presente la Relazione notarile della Dott.ssa Stefania Argento, Notaio in Roma, Via della Badia di Cava, redatta in data 21/09/2023.

#### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

Il corpo di fabbrica confina a NORD con la Strada Velletri-Anzio; a OVEST con la particella catastale n° 1569; a SUD con le particelle n°1471 e n°1569 ed, infine, ad EST con la particella n°1471 e la Strada Velletri-Anzio. (VEDI ALLEGATO 1)

### **BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

Il corpo di fabbrica confina a NORD con la Strada Velletri-Anzio; a OVEST con la particella catastale n° 1569; a SUD con le particelle n°1471 e n°1569 ed, infine, ad EST con la particella n°1471 e la Strada Velletri-Anzio. (VEDI ALLEGATO 1)

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Spazio Commerciale                    | 1250,00 mq       | 1295,00 mq       | 1            | 1295,00 mq               | 4,80 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 1295,00 mq               |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 1295,00 mq               |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Superficie commerciale                | 320,00 mq        | 340,00 mq        | 1            | 340,00 mq                | 5,00 m  | T     |
| Superfici coperte                     | 125,00 mq        | 125,00 mq        | 0,3          | 37,50 mq                 | 5,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 377,50 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 377,50 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

| Periodo                                    | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                            |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>01/01/1992</b> al <b>13/08/2002</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 279, Sub. 1<br>Categoria C2<br>Cl.9, Cons. 1284<br>Rendita € 3.315,65<br>Piano T<br>Graffato 2 |
| Dal <b>13/08/2002</b> al <b>21/01/2003</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 279, Sub. 1<br>Categoria C2<br>Cl.9, Cons. 1284<br>Rendita € 2.188,33<br>Piano T<br>Graffato 2 |
| Dal <b>21/01/2003</b> al <b>03/11/2005</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 279, Sub. 3<br>Categoria D7<br>Rendita € 8.070,00<br>Piano T                                   |
| Dal <b>03/11/2005</b> al <b>08/04/2008</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 279, Sub. 3<br>Categoria D7<br>Rendita € 8.070,00<br>Piano T                                   |
| Dal <b>08/04/2008</b> al <b>30/05/2008</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 279, Sub. 4<br>Categoria D7<br>Rendita € 5.958,00<br>Piano T                                   |
| Dal <b>30/05/2008</b> al <b>13/02/2025</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 279, Sub. 4<br>Categoria D8<br>Superficie catastale „ mq<br>Rendita € 12.658,15<br>Piano T     |

I dati catastali corrispondono ai reali (VEDI ALLEGATO 2)

##### **BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

| Periodo                                    | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                  |
|--------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>01/01/1992</b> al <b>13/08/2002</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 279, Sub. 1<br>Categoria C2, Cons. 1284<br>Superficie catastale " mq |

|                              |                   |                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Rendita € 3.315,65<br>Piano T<br>Graffato sub 2                                                                                                                            |
| Dal 13/08/2002 al 21/01/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 279, Sub. 1<br>Categoria C2<br>Cl.9, Cons. 1284<br>Superficie catastale " mq<br>Rendita € 2.188,33<br>Piano T<br>Graffato sub 2 |
| Dal 22/01/2003 al 03/11/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 279, Sub. 3<br>Categoria D7<br>Rendita € 8.070,00<br>Piano T                                                                    |
| Dal 03/11/2005 al 08/04/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 279, Sub. 3<br>Categoria D7<br>Rendita € 8.070,00<br>Piano T                                                                    |
| Dal 08/04/2008 al 04/06/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 1899<br>Categoria D7<br>Superficie catastale ' mq<br>Rendita € 2.198,00<br>Piano T                                              |
| Dal 04/06/2008 al 13/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 1899<br>Categoria D8<br>Rendita € 2.198,00<br>Piano T                                                                           |

I dati catastali corrispondono ai reali (VEDI ALLEGATO 3)

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |               |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |               |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita       | Piano | Graffato |
|                         | 16     | 279   | 4    |                     | D8        |        |             |                      | 12658,15<br>€ | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto, come per altro segnalato "d'ufficio " su di essa in data 27/05/2008.(VEDI ALLEGATO 4)

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 16     | 1899  |      |                     | D8        |        |             |                      | 2198 €  | T     |          |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta in atti al catasto.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

Nulla da segnalare.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

Nulla da segnalare.

**PATTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

Nulla da segnalare.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

Nulla da segnalare.

#### STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

L'immobile si presenta in "normale" stato di conservazione.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

L'immobile si presenta in "normale" stato di conservazione.

#### PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

I beni nominati 1 e 2 che costituiscono il LOTTO 1 della presente stima immobiliare hanno in comune un piazzale asfaltato che si estende per una superficie di circa 9800 mq, il quale é identificato al NCEU del Comune di Cori al Foglio n°16, Particella n°279, Sub. 5 ed é un Bene Comune Non Censibile.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

I beni nominati 1 e 2 che costituiscono il LOTTO 1 della presente stima immobiliare hanno in comune un piazzale asfaltato che si estende per una superficie di circa 9800 mq, il quale é identificato al NCEU del Comune di Cori al Foglio n°16, Particella n°279, Sub. 5 ed é un Bene Comune Non Censibile.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

Degli usi civici di Giulianello si occupa A.S.B.U.C.

Dalle informazioni assunte risulterebbero gravanti usi civici sul bene, ma al momento non é stata ancora fornita una precisa quantificazione relativamente all'affrancazione degli stessi.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

Degli usi civici di Giulianello si occupa A.S.B.U.C.

Dalle informazioni assunte risulterebbero gravanti usi civici sul bene, ma al momento non é stata ancora fornita una precisa quantificazione relativamente all'affrancazione degli stessi.

---

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

Il fabbricato di cui al presente BENE 1 ha un'esposizione su 4 lati, la sua struttura portante é prefabbricata in c.a. con copertura del tipo a due falde rivestita in lastre di fibro-cemento-amianto (Ethernit). Le tamponature sono in pannelli prefabbricati di calcestruzzo con infissi metallici. Il piano di calpestio consiste in un "pavimento industriale". Il fabbricato é corredato di impianto elettrico, mentre manca l'impianto termico.

##### **BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

La struttura del fabbricato di cui al presente BENE 2, in precedenza tettoia ed ora chiusa, é in carpenteria metallica con copertura a lastre ondulate. La costruzione é in gran parte "soppalcata" con l'accesso al livello superiore tramite apposita scala.

---

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Il Bene 1 ed il Bene 2 sono all'attualità locati per "parti distinte". La superficie lorda complessiva dei due BENI, pari a mq 1760, é locata distintamente come segue :

- Per quanto a mq 740 é in essere un atto integrativo, redatto in data 01/01/2021, al Contratto stipulato in data 01/11/2017 tra la " \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*" e la " \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*" che prevede un canone mensile esente IVA di € 1000,00, scadente in data 31/10/2029; registrato all' A.D.E. il 24/11/2017 al n°2949 /3T.

- Per quanto a mq 1020 é in essere il Contratto stipulato in data 20/01/2021 tra la " \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*" e la " \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*" che prevede un canone mensile esente IVA di € 1000,00, scadente in data 31/12/2026; registrato all' A.D.E. il 20/01/2021 al n°121 /3T.

I parametri riscontrati sulle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riportano, per la destinazione Magazzino una oscillazione tra 1,1 €/mq N. ed 1,8 €/mq N e per la destinazione Negozio una oscillazione tra 2,8 €/mq N. ed 3,7 €/mq N.

Per quanto sopra, rispettivamente per i due casi suindicati, i canoni di locazione possono ritenersi congruamente pari a 1600 €/mese e 2200 €/mese.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Il Bene 1 ed il Bene 2 sono all'attualità locati per "parti distinte". La superficie lorda complessiva dei due BENI, pari a mq 1760, é locata distintamente come segue :

- Per quanto a mq 740 é in essere un atto integrativo, redatto in data 01/01/2021, al Contratto stipulato in data 01/11/2017 tra la " \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*" e la " \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*" che prevede un canone mensile esente IVA di € 1000,00, scadente in data 31/10/2029; registrato all' A.D.E. il 24/11/2017 al n°2949 /3T.

- Per quanto a mq 1020 é in essere il Contratto stipulato in data 20/01/2021 tra la " \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*" e la " \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*" che prevede un canone mensile esente IVA di € 1000,00, scadente in data 31/12/2026; registrato all' A.D.E. il 20/01/2021 al n°121 /3T.

I parametri riscontrati sulle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riportano, per la destinazione Magazzino una oscillazione tra 1,1 €/mq N. ed 1,8 €/mq N e per la destinazione Negozio una oscillazione tra 2,8 €/mq N. ed 3,7 €/mq N.

Per quanto sopra, rispettivamente per i due casi suindicati, i canoni di locazione possono ritenersi congruamente pari a 1600 €/mese e 2200 €/mese.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 03/11/2005 al 13/01/2025 | **** Omissis **** | Decreto trasferimento immobili |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Tribunale di Latina            | 03/11/2005 | 4111          |             |
|                              |                   | Trascrizione                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria RRII di Latina   | 08/11/2005 | 36256         | 17960       |
|                              |                   | Registrazione                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 03/11/2005 al 13/01/2025 | **** Omissis **** | Decreto trasferimento immobili |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Tribunale di Latina            |            | 4111          |             |
|                              |                   | Trascrizione                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria RRII di Latina   | 08/11/2005 | 36256         | 17960       |
|                              |                   | Registrazione                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 17/11/2015  
Reg. gen. 23067 - Reg. part. 3403  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: Notaio Pennazzi Catalani Carlo  
Data: 12/11/2015  
N° repertorio: 68322  
N° raccolta: 22233
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 31/08/2017  
Reg. gen. 19766 - Reg. part. 2899  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 239.901,19

#### **Trascrizioni**

- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 11/09/2023  
Reg. gen. 23873 - Reg. part. 17883  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 17/11/2015  
Reg. gen. 23067 - Reg. part. 3403  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 31/08/2017  
Reg. gen. 19766 - Reg. part. 2899  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Latina il 11/09/2023

Reg. gen. 23873 - Reg. part. 17883

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

Il bene ricade in zona D1 "Attività Produttive" del PRG del Comune di Cori ed é regolato dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, che consentono in tali aree: attività industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavola calda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.).

Inoltre sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici.

GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI SONO :

- a) lotto minimo = 500 mq
- b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq
- c) Altezza massima = 10,50 ml
- d) Distanza dai confini = 6,00 ml
- e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml
- f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml
- g) Parcheggi nella misura del 10% della superficie fondiaria
- h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode;
- i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

Il bene ricade in zona D1 "Attività Produttive" del PRG del Comune di Cori ed é regolato dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, che consentono in tali aree: attività industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavola calda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.).

Inoltre sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici.

GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI SONO :

- a) lotto minimo = 500 mq
- b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq
- c) Altezza massima = 10,50 ml
- d) Distanza dai confini = 6,00 ml
- e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml
- f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml
- g) Parcheggio nella misura del 10% della superficie fondiaria
- h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode;
- i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Facendo seguito all'accesso agli atti presso il Comune di Cori si é potuto riscontrare che l'immobile risulta legittimato da una prima Concessione Edilizia a sanatoria n°61/A del 10/07/1993 per la destinazione d'uso artigianale, successivamente regolarmente cambiata con destinazione commerciale in parte vendita ed in parte deposito ed esposizione.

A questo corpo di fabbrica é stata poi aggiunta una tettoia che é stata autorizzata con Concessione Edilizia in sanatoria n° 123 del 09/12/96.

Con il Permesso a Costruire n°27 del 28/05/2008, in occasione di una ristrutturazione aziendale, si é autorizzata anche la chiusura della precedente tettoia.

Sull'area antistante il fabbricato insistono altri corpi di fabbrica di vario tipo, tutti non autorizzati ed alcuni di essi anche interessati da provvedimento "ordinanza di demolizione" (n°85 del 14/09/2000).(VEDI ALLEGATO 5)

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto allo stato autorizzato si sono potute riscontrare alcune difformità rispetto ai divisori interni che sono autorizzabili con CILA in sanatoria, circostanza di cui verrà tenuto conto nella successiva stima.

Per quanto ai Certificati di prestazione energetica si é preso atto della loro esistenza in quanto giustamente menzionati nei Contratti di locazione in essere per gli immobili.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

Facendo seguito all'accesso agli atti presso il Comune di Cori si é potuto riscontrare che il fabbricato in oggetto era stato realizzato come tettoia abusiva affiancata all'edificio di cui al bene1 e successivamente autorizzata con la Concessione Edilizia in sanatoria n° 123 del 09/12/96.

Con il Permesso a Costruire n°27 del 28/05/2008, in occasione di una ristrutturazione aziendale, si é autorizzata anche la chiusura di questa ex tettoia.

Sull'area antistante il fabbricato insistono altri corpi di fabbrica di vario tipo, tutti non autorizzati ed alcuni di essi anche interessati da provvedimento "ordinanza di demolizione" (n°85 del 14/09/2000).(VEDI ALLEGATO 5)

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto allo stato autorizzato si é riscontrata una difformità rispetto ai soppalco che sarà da legittimare, circostanza di cui verrà tenuto conto nella successiva stima.

Per quanto ai Certificati di prestazione energetica si é preso atto della loro esistenza in quanto giustamente menzionati nei Contratti di locazione in essere per gli immobili.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un complesso di un'unica proprietà in cui, ovviamente, non é costituito condominio.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un complesso di un'unica proprietà in cui, ovviamente, non é costituito condominio.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello

#### DESCRIZIONE

---

Trattasi di un complesso commerciale in località Giulianello di Cori, composto di due corpi di fabbrica ubicati in un piazzale di circa 2100 mq, con accesso dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio che in questo tratto urbano assume nome di Via Cori.

Un fabbricato ha una superficie utile di circa 400 mq con tettoia di circa 70mq, l'altro ha una superficie utile di circa 275 mq.(VEDI ALLEGATO 11)

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Risulta presente la Relazione notarile della Dott.ssa Stefania Argento, Notaio in Roma, Via della Badia di Cava, redatta in data 21/09/2023

#### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

---

Il complesso confina a NORD e ad OVEST con le particelle n°449 e n°34, a SUD con le particelle n°282 e n°43, ad EST con la strada provinciale Anzio-Velletri (Via Cori in questo tratto urbano).(VEDI ALLEGATO 7)

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Commerciale                           | 400,00 mq        | 440,00 mq        | 1            | 440,00 mq                | 2,60 m  | T     |
| Tettoia                               | 70,00 mq         | 70,00 mq         | 0,2          | 14,00 mq                 | 2,10 m  | T     |
| Commerciale                           | 275,00 mq        | 300,00 mq        | 1            | 300,00 mq                | 3,80 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 754,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 754,00 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 08/06/1988 al 27/05/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 35, Sub. 4<br>Categoria D8<br>Rendita € 6,40<br>Piano T                        |
| Dal 27/05/1994 al 13/08/2002 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 35, Sub. 4<br>Categoria C1<br>Cl.6, Cons. 265<br>Rendita € 5.036,49<br>Piano T |
| Dal 13/08/2002 al 21/03/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 35, Sub. 4<br>Categoria C1<br>Cl.6, Cons. 265<br>Rendita € 4.817,51<br>Piano T |
| Dal 21/03/2003 al 31/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 35, Sub. 5<br>Categoria D8<br>Rendita € 6.838,00<br>Piano T                    |
| Dal 31/05/2005 al 13/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 35, Sub. 5<br>Categoria D8<br>Rendita € 6.838,00<br>Piano T                    |

I dati catastali corrispondono ai reali (VEDI ALLEGATO 8)

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 8      | 35    | 5    |                     | D8        |        |             |                      | 6838 €  | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate, nel fabbricato di minore superficie, alcune difformità consistenti nell'apertura di alcuni vani finestra, l'eliminazione di un piccolo wc accessibile dall'esterno, la presenza di una tettoia e la modifica di alcuni divisori interni.(VEDI ALLEGATO 9)

## PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

## PATTI

Nulla da segnalare

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in "normale" stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Degli usi civici di Giulianello si occupa A.S.B.U.C.

Dalle informazioni assunte risulterebbero gravanti usi civici sul bene, ma al momento non é stata ancora fornita una precisa quantificazione relativamente all'affrancazione degli stessi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Entrambi i fabbricati sono esposti su tutti i loro lati, Il fabbricato di maggiore dimensione é realizzato in struttura metallica compresa la copertura, prevalentemente realizzata in lastre di fibro-cemento amianto (Ethernit) e parzialmente rivestita con manto di tegole. I pavimenti sono in gres porcellanato e le tamponature esterne sono in muratura e/o pannellature di cartongesso. Presente l'impianto elettrico e non il termico. L'edificio di minor dimensione ha struttura in legno con copertura in legno rivestita con manto di tegole, pavimenti in gres porcellanato ed infissi in legno. Presente l'impianto elettrico e non il termico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Il Bene 3 é all'attualità locato per l'intera superficie lorda di mq 675.

E' in essere un Contratto stipulato in data 12/10/2017 tra la " \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*" e la " \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*", registrato all' A.D.E. il 13/10/2017 al n°28356 /1T.che prevede un canone mensile esente IVA di € 600,00, scadente in data 10/10/2027.

Tra le due società é stata poi congiuntamente stipulata in data 28/05/2020 la Cessione di posizione contrattuale, alle medesime condizioni, alla " \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*".

I parametri riscontrati sulle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riportano, per la destinazione Magazzino una oscillazione tra 1,1 €/mq N. ed 1,8 €/mq N e per la destinazione Negozio una oscillazione tra 2,8 €/mq N. ed 3,7 €/mq N.

Per quanto sopra, per il caso suindicato, il canone di locazione può ritenersi congruamente pari a 2200 €/mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà                | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 03/05/2005 al 13/01/2025 | **** <i>Omissis</i> **** | Decreto Trasferimento immobili |            |               |             |
|                              |                          | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                          | Tribunale di Latina            | 31/05/2005 | 2067          |             |
|                              |                          | Trascrizione                   |            |               |             |
|                              |                          | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                          | Conservatoria RRII di Latina   | 08/06/2005 | 18510         | 9272        |
|                              |                          | Registrazione                  |            |               |             |
|                              |                          | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                          |                                |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 17/11/2015  
Reg. gen. 23067 - Reg. part. 3403  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: Notaio Pennazzi Catalani Carlo  
Data: 12/11/2015  
N° repertorio: 68322  
N° raccolta: 22233
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 31/08/2017  
Reg. gen. 19766 - Reg. part. 2899  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 239.901,19

### *Trascrizioni*

- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 11/09/2023  
Reg. gen. 23873 - Reg. part. 17883  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene ricade in parte in Zona G2 di PRG (verde privato) ed é regolato dall'art.31 delle NTA ed in parte in zona D1 "Attività Produttive" del PRG del Comune di Cori ed é regolato dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso.

Per quest'ultimo si specifica che in tali aree sono consentite : attività industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavola calda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.).

Inoltre sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici.

GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI SONO :

- a) lotto minimo = 500 mq
- b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq
- c) Altezza massima = 10,50 ml
- d) Distanza dai confini = 6,00 ml
- e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml
- f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml
- g) Parcheggi nella misura del 10% della superficie fondiaria
- h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode;
- i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'edificio di maggior consistenza é stato legittimato per una sua parte con la C.E. in sanatoria n°1/09 del 05/02/2009 e parte con la C.E. in sanatoria n°3 del 06/02/95 che ha legittimato anche porzione dell'edificio di minor dimensione, per il quale rimangono da definirsi ancora 2 istanze di sanatoria, la n°66 ai sensi della L47/85 e la n° 294 ai sensi della L.724/94. Non risultano nei titoli edilizi 2 tettoie rinvenute in loco ed alcune baracche in lamiera che saranno da demolirsi.

Nella stima del bene si terrà debitamente conto in detrazione dei costi necessari alla definizione delle istanze di sanatoria in corso e delle su indicate demolizioni. (VEDI ALLEGATO 10)

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto ai Certificati di prestazione energetica si é preso atto della loro esistenza in quanto giustamente menzionati nei Contratti di locazione in essere per gli immobili.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un complesso di un'unica proprietà in cui, ovviamente, non é costituito condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello

Trattasi di un capannone commerciale (BENE 1) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 1250 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 2, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 4, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 971.250,00

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del bene si é proceduto con stima sintetico-comparativa, determinando il valore unitario di stima a lordo tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dell'ubicazione, dell'andamento del mercato immobiliare riferito a beni aventi simili caratteristiche costruttive e di destinazione, della vetustà e dello stato conservativo nonché del grado di finitura del bene.

E' stata dunque condotta un'indagine di mercato attingendo anche a dati ufficiali pubblicati nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Si é, altresì, tenuto conto ,come detrazione, delle spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità riscontrate ed alla rimozione dei corpi di fabbrica irregolari presenti sul piazzale ed, in aggiunta, dell'ulteriore attuale consistente possibilità edificatoria (circa 6000 mq), in base alla vigente normativa urbanistica, dell'area in cui ricade il bene in esame.

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello

Trattasi di un capannone commerciale (BENE 2) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 320 mq oltre ad aree coperte di superficie complessiva di 125 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 1, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1899, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 283.125,00

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del bene si é proceduto con stima sintetico-comparativa, determinando il valore unitario di stima a lordo tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dell'ubicazione, dell'andamento del mercato immobiliare riferito a beni aventi simili caratteristiche costruttive e di destinazione, della vetustà e dello stato conservativo nonché del grado di finitura del bene.

E' stata dunque condotta un'indagine di mercato attingendo anche a dati ufficiali pubblicati

nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Si é, altresì, tenuto conto, come detrazione, delle spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità riscontrate ed alla rimozione dei corpi di fabbrica irregolari presenti sul piazzale ed, in aggiunta, dell'ulteriore attuale possibilità edificatoria, in base alla vigente normativa urbanistica, dell'area in cui ricade il bene in esame.

| Identificativo corpo                                                                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale<br>Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE<br>VELLETRI-ANZIO s.n.c.<br>Loc. Giulianello | 1295,00 mq               | 750,00 €/mq     | € 971.250,00       | 100,00%          | € 971.250,00   |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale<br>Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE<br>VELLETRI-ANZIO s.n.c.<br>Loc. Giulianello | 377,50 mq                | 750,00 €/mq     | € 283.125,00       | 100,00%          | € 283.125,00   |
| Valore di stima:                                                                                                         |                          |                 |                    |                  | € 1.254.375,00 |

Valore di stima: € 1.254.375,00

**Valore finale di stima: € 1.254.375,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello  
 Trattasi di un complesso commerciale in località Giulianello di Cori, composto di due corpi di fabbrica ubicati in un piazzale di circa 2100 mq, con accesso dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio che in questo tratto urbano assume nome di Via Cori. Un fabbricato ha una superficie utile di circa 400 mq con tettoia di circa 70mq, l'altro ha una superficie utile di circa 275 mq.(VEDI ALLEGATO 11)  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 35, Sub. 5, Categoria D8  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 482.560,00  
 Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del bene si é proceduto con stima sintetico-comparativa, determinando il valore unitario di stima a lordo tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dell'ubicazione, dell'andamento del mercato immobiliare riferito a beni aventi similari caratteristiche costruttive e di destinazione, della vetustà e dello stato conservativo nonché del grado di finitura del bene.  
 E' stata dunque condotta un'indagine di mercato attingendo anche a dati ufficiali pubblicati nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.  
 Si é, altresì, tenuto conto, come detrazione, delle spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, alla definizione delle istanze di sanatoria in essere ed alla rimozione dei corpi di fabbrica irregolari presenti, (tettoie e baracche riscontrate in loco).

| Identificativo corpo                                                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 3</b> - Fabbricato commerciale<br>Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello | 754,00 mq                | 640,00 €/mq     | € 482.560,00       | 100,00%          | € 482.560,00 |
| Valore di stima:                                                                          |                          |                 |                    |                  | € 482.560,00 |

Valore di stima: € 482.560,00

**Valore finale di stima: € 482.560,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 23/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Polese Sergio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Mappa catastale Bene1 e Bene2
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura Catastale Storica Bene1
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura Catastale Storica Bene2
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria Catastale Bene1
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titolo Edilizio Bene1 e Bene2
- ✓ N° 6 Altri allegati - Raccolta Fotografica Bene1 e Bene2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di Mappa catastale Bene3
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura catastale Storica Bene3

- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria catastale Bene3
- ✓ N° 10 Altri allegati - Titolo Edilizio Bene3
- ✓ N° 11 Altri allegati - Raccolta Fotografica Bene3

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello

Trattasi di un capannone commerciale (BENE 1) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 1250 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 2, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 4, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona D1 "Attività Produttive" del PRG del Comune di Cori ed é regolato dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, che consentono in tali aree: attività industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavola calda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.). Inoltre sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici. GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI SONO : a) lotto minimo = 500 mq b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq c) Altezza massima = 10,50 ml d) Distanza dai confini = 6,00 ml e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml g) Parcheggi nella misura del 10% della superficie fondiaria h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode; i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello

Trattasi di un capannone commerciale (BENE 2) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 320 mq oltre ad aree coperte di superficie complessiva di 125 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 1, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1899, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona D1 "Attività Produttive" del PRG del Comune di Cori ed é regolato dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, che consentono in tali aree: attività industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavola calda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.). Inoltre sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici. GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI SONO : a) lotto minimo = 500 mq b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq c) Altezza massima = 10,50 ml d) Distanza dai confini = 6,00 ml e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml g) Parcheggi nella misura del 10% della superficie fondiaria h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni

insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode; i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

**Prezzo base d'asta: € 1.254.375,00**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello  
Trattasi di un complesso commerciale in località Giulianello di Cori, composto di due corpi di fabbrica ubicati in un piazzale di circa 2100 mq, con accesso dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio che in questo tratto urbano assume nome di Via Cori. Un fabbricato ha una superficie utile di circa 400 mq con tettoia di circa 70mq, l'altro ha una superficie utile di circa 275 mq.(VEDI ALLEGATO 11)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 35, Sub. 5, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in parte in Zona G2 di PRG (verde privato) ed é regolato dall'art.31 delle NTA ed in parte in zona D1 "Attività Produttive" del PRG del Comune di Cori ed é regolato dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso. Per quest'ultimo si specifica che in tali aree sono consentite : attività industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavola calda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.). Inoltre sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici. GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI SONO : a) lotto minimo = 500 mq b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq c) Altezza massima = 10,50 ml d) Distanza dai confini = 6,00 ml e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml g) Parcheggi nella misura del 10% della superficie fondiaria h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode; i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

**Prezzo base d'asta: € 482.560,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.254.375,00**

---

| <b>Bene N° 1 - Fabbricato commerciale</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |            |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 279, Sub. 4, Categoria D8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Superficie</b> | 1295,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si presenta in "normale" stato di conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di un capannone commerciale (BENE 1) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 1250 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 2, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6) |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |            |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |            |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |            |

| <b>Bene N° 2 - Fabbricato commerciale</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Cori (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO s.n.c. Loc. Giulianello                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1899, Categoria D8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Superficie</b> | 377,50 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si presenta in "normale" stato di conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di un capannone commerciale (BENE 2) ubicato in località Giulianello del Comune di Cori, costituito da un fabbricato a piano terra avente una superficie utile di circa 320 mq oltre ad aree coperte di superficie complessiva di 125 mq. Tale capannone costituisce un unico corpo di fabbrica con il BENE 1, con antistante piazzale a servizio dell'intero lotto avente superficie di circa 9800 mq, recintato ed accessibile dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio. Il complesso é attualmente utilizzato come rivendita e deposito di materiali edili e ferramenta con annessi locali ad uso ufficio.(VEDI ALLEGATO 6) |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |           |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 482.560,00**

---

| Bene N° 3 - Fabbricato commerciale                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Cori (LT) - Via Cori in località Giulianello                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 35, Sub. 5, Categoria D8                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Superficie</b> | 754,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si presenta in "normale" stato di conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di un complesso commerciale in località Giulianello di Cori, composto di due corpi di fabbrica ubicati in un piazzale di circa 2100 mq, con accesso dalla Strada Provinciale Velletri-Anzio che in questo tratto urbano assume nome di Via Cori. Un fabbricato ha una superficie utile di circa 400 mq con tettoia di circa 70mq, l'altro ha una superficie utile di circa 275 mq.(VEDI ALLEGATO 11) |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 17/11/2015  
Reg. gen. 23067 - Reg. part. 3403  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: Notaio Pennazzi Catalani Carlo  
Data: 12/11/2015  
N° repertorio: 68322  
N° raccolta: 22233
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 31/08/2017  
Reg. gen. 19766 - Reg. part. 2899  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 239.901,19

### *Trascrizioni*

- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 11/09/2023  
Reg. gen. 23873 - Reg. part. 17883  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2** - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CORI (LT) - STRADA PROVINCIALE VELLETRI-ANZIO S.N.C. LOC. GIULIANELLO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 17/11/2015  
Reg. gen. 23067 - Reg. part. 3403  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 31/08/2017  
Reg. gen. 19766 - Reg. part. 2899  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### *Trascrizioni*

- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 11/09/2023  
Reg. gen. 23873 - Reg. part. 17883  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBITATO A CORI (LT) - VIA CORI IN LOCALITÀ GIULIANELLO**

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 17/11/2015  
Reg. gen. 23067 - Reg. part. 3403  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: Notaio Pennazzi Catalani Carlo  
Data: 12/11/2015  
N° repertorio: 68322  
N° raccolta: 22233
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 31/08/2017  
Reg. gen. 19766 - Reg. part. 2899  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 239.901,19

#### *Trascrizioni*

- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 11/09/2023

Reg. gen. 23873 - Reg. part. 17883

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*